



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 32098 / 08.09.2025

APROBAT,
PRIMAR
FLIUNDRA Ionel

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Pentru, elaborarea documentației tehnico-economice faza
Studiu de fezabilitate , pentru obiectivul de investiție
„ AMENAJARE INFRASTRUCTURA PENTRU EVENIMENTE ”
Orașul Ghimbav, Jud. Brașov

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„ AMENAJARE INFRASTRUCTURA PENTRU EVENIMENTE ”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Primarul Orașului Ghimbav, domnul FLIUNDRA Ionel

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar):

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției:

*Orașul Ghimbav, cu sediul în strada Lungă nr. 2, CUI 4801362, telefon/fax 0268/258006/
258355, e-mail relatiipublice@primaria-ghimbav.ro*

**2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII
PROPUS**

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) Deficiențe ale situației actuale:

Orașul Ghimbav se află într-o etapă importantă de dezvoltare urbană și demografică, ceea ce determină o creștere accentuată a nevoilor comunității în ceea ce privește infrastructura publică dedicată activităților sociale, culturale și recreative.

În prezent, orașul nu dispune de un spațiu special amenajat pentru desfășurarea evenimentelor culturale în aer liber. Manifestările culturale sau comunitare se organizează ocazional în zone neamenajate, lipsite de dotările tehnice minime necesare (scenă, sistem de sonorizare, iluminat, grupuri sanitare, acces pietonal și rutier adecvat, mobilier urban etc.), ceea ce afectează calitatea evenimentelor, siguranța participanților și imaginea generală a orașului.

Totodată, un teren aflat în domeniul public al orașului Ghimbav rămâne neutilizat, deși ar putea fi valorificat printr-o investiție strategică ce răspunde direct nevoilor comunității locale. Lipsa unei infrastructuri dedicate pentru evenimente contribuie la reducerea participării cetățenilor la viața culturală, la scăderea atractivității orașului pentru inițiative educaționale, turistice și sociale, dar și la nevalorificarea potențialului economic local.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Realizarea obiectivului de investiții va avea un impact pozitiv major asupra comunității locale, prin crearea unei infrastructuri moderne, durabile și multifuncționale, destinată organizării de evenimente culturale în aer liber, în special festivaluri muzicale de tip **Rock Fest**.

Acest tip de eveniment atrage în mod constant un public numeros și divers, atât la nivel local, cât și regional sau național, ceea ce va contribui direct la:

- **Revitalizarea vieții culturale locale**, prin promovarea muzicii live și a artiștilor români sau internaționali;
- **Creșterea gradului de implicare a tinerilor**, oferindu-le un spațiu dedicat pentru exprimare artistică, socializare și petrecerea timpului liber într-un cadru organizat;
- **Stimularea economiei locale**, prin atragerea de vizitatori care vor consuma servicii din zonă (cazare, alimentație publică, transport, comerț);
- **Dezvoltarea turismului de eveniment**, orașul Ghimbav poziționându-se astfel pe harta locațiilor capabile să găzduiască manifestări culturale de anvergură;
- **Îmbunătățirea imaginii și vizibilității orașului**, în special în rândul publicului tânăr și al promotorilor de evenimente;
- **Crearea de parteneriate public-private**, prin implicarea operatorilor economici locali și a organizatorilor de evenimente în gestionarea și animarea spațiului;
- **Creșterea calității vieții**, prin diversificarea ofertei de petrecere a timpului liber într-un spațiu amenajat corespunzător și sigur.

Pe termen lung, investiția va contribui la consolidarea unei identități culturale urbane moderne pentru orașul Ghimbav și va susține dezvoltarea durabilă a acestuia, în concordanță cu obiectivele de regenerare urbană și dezvoltare comunitară.

c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

În cazul în care obiectivul de investiții nu va fi realizat, se preconizează o serie de efecte negative asupra dezvoltării sociale, culturale și economice a orașului Ghimbav, printre care:

- **Menținerea unui teren public într-o stare de neutilizare**, ceea ce reprezintă o pierdere de oportunitate pentru valorificarea acestuia în folosul comunității;
- **Lipsa unui spațiu adecvat pentru organizarea de evenimente culturale**, ceea ce va conduce la continuarea desfășurării acestora în condiții improvizate, cu impact negativ asupra calității actului cultural și siguranței participanților;
- **Scăderea atractivității orașului** pentru organizatori de evenimente, investitori în domeniul turismului și pentru publicul interesat de manifestări culturale în aer liber;

- **Reducerea oportunităților de implicare a tinerilor** și de atragere a vizitatorilor în zonă, ceea ce limitează dinamica socială și economică a localității;
- **Întârzierea dezvoltării culturale a orașului**, în condițiile în care alte localități similare din regiune fac pași concreți în acest sens;
- **Pierderea potențialului de generare a venituri indirecte** din turism, servicii conexe și activități comerciale în cadrul evenimentelor de tip Rock Fest sau alte festivaluri culturale;
- **Mentținerea unui nivel redus de implicare civică și coeziune socială**, cauzat de lipsa unui cadru organizat și atractiv pentru evenimente comunitare.

În concluzie, nerealizarea investiției va perpetua o serie de disfuncționalități locale, afectând negativ dezvoltarea durabilă a orașului și calitatea vieții cetățenilor.

2.2. *Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:*

În prezent, pe teritoriul orașului Ghimbav **nu există obiective de investiții cu funcțiuni similare**, respectiv infrastructură amenajată pentru desfășurarea de evenimente culturale, artistice sau recreative în aer liber.

Evenimentele ocazionale care au avut loc până acum s-au desfășurat în spații improvizate fără infrastructură specifică (scenă, sistem de sonorizare, grupuri sanitare, iluminat, mobilier urban etc.).

2.3. *Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:*
Nu este cazul.

2.4. *Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții:*
Nu este cazul.

2.5. *Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:*

- **Dezvoltarea infrastructurii culturale a orașului Ghimbav**, prin crearea unui spațiu modern, sigur și multifuncțional, destinat desfășurării de evenimente culturale, educaționale și recreative în aer liber.
- **Creșterea calității vieții locuitorilor**, prin diversificarea ofertei de activități culturale și sociale accesibile publicului larg.
- **Promovarea coeziunii sociale și a participării civice**, prin organizarea de evenimente care încurajează interacțiunea între membrii comunității.
- **Susținerea dezvoltării economice locale**, prin atragerea de vizitatori, crearea de oportunități pentru operatorii economici locali (comerț, servicii, artizanat, alimentație publică) și generarea de venituri indirecte.
- **Creșterea atractivității orașului pentru tineri, turiști și investitori**, prin organizarea de evenimente de amploare (ex. festivaluri muzicale, inclusiv Rock Fest), cu potențial regional și național.
- **Valorificarea durabilă a unui teren public neutilizat**, transformându-l într-un obiectiv funcțional și de interes pentru întreaga comunitate.

3. ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII INVESTIȚIEI PUBLICE

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz, costurile unor investiții similare realizate, standarde de cost pentru investiții similare.

- Costurile unor investiții similare realizate: **Nu este cazul**, întrucât în prezent nu există obiective de investiții cu funcțiuni similare în zona orașului Ghimbav.
- Standardele de cost pentru investiții similare: **Nu este cazul**, având în vedere specificul unic al investiției propuse.

Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții se va realiza în cadrul elaborării Studiului de Fezabilitate, prin întocmirea devizului general și a devizelor pe obiecte de lucrări, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (HG 907/2016) și a standardelor aplicabile pentru investiții similare.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

Având în vedere prețurile practicate pe piața de profil, valoarea estimată pentru întocmirea studiului de fezabilitate, a documentației pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), precum și a studiilor de specialitate (topografic, geotehnic etc.), adaptate specificului obiectivului de investiție, este de **250.000 lei fără TVA**. La această sumă se adaugă TVA în valoare de **52.500 lei**, ceea ce conduce la un cost total estimat, inclusiv TVA, de **302.500 lei**.

Totodată, estimarea finală a cheltuielilor pentru proiectare, obținerea avizelor și acordurilor legale se va stabili în cadrul devizului general, elaborat de către proiectantul studiului de fezabilitate, cu respectarea legislației și a standardelor de cost în vigoare.

Estimarea finală a cheltuielilor pentru proiectare, precum și pentru obținerea avizelor și acordurilor necesare conform legislației în vigoare, va fi stabilită în cadrul **devizului general**, elaborat de către proiectantul studiului de fezabilitate, cu respectarea prevederilor legale și a standardelor de cost aplicabile.

3.3. Sursă identificată pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată).

- Bugetul local sau fonduri nerambursabile în măsura în care vor fi identificate finanțări.

4. INFORMAȚII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

4.1 REGIMUL JURIDIC

- terenuri situate pe teritoriul administrativ al orașului Ghimbav, intravilan - conform PUZ Transilana II aprobat;
- înscris în Cartea Funciară U.A.T. Ghimbav cu nr. cad. 103148, 106344, 108856, 108858;
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf extrase CF anexate;
- înscrieri privitoare la sarcini: conf extrase CF anexate;

4.2 REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință a terenului - arabile;
- destinația actuală a terenului - zonă de mică industrie, depozite, prestări servicii, parțial zonă cu interdicție definitivă de construire (în zonele de protecție a rețelilor);
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 -Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- zona fiscală C, conform HCL nr. 65/2024;

4.3 REGIMUL TEHNIC

Procent de ocupare teren maxim admis: 80%;

- Coeficient de utilizare teren maxim admis: 2
- alinierea construcțiilor: la 15m din axul străzilor interioare din PUZ;
- Regim de înălțime maxim admis- P+2;
- suprafața minimă spații plantate este de 25% conform HCL nr.87/22.12.2016;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- se recomandă dublarea cu gard verde a împrejurimilor transparente;
- Primăria orașului Ghimbav are în derulare întocmirea unui PUZ pentru zona Transilana, zonă din care fac parte și terenul dvs. Vă redăm mai jos câteva din propunerile privind reglementările urbanistice;

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte) ;

ZONA PETRU EXPOZIȚII ȘI CONFERINȚE - IS3, care cuprinde:

POT max=60%, CUT max=4,00 Regim de înălțime: S+P+6E

5. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI PROPUȘ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

a) Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Terenul este amplasat în zona Transilana, în intravilanul localității Ghimbav, județul Brașov, având o suprafață de 70.365 mp, și este înscris în cărțile funciare nr. 103148, 106344, 108856 și 108858. În prezent, terenul este liber de construcții.

b) Relațiile cu zone învecinate, accesul existent și/sau căi de acces posibile:
Accesul în incintă se face din strada Henri Coanda.

c) Surse de poluare existente în zonă:

Praf (de la circulația auto), zgomot (de la aeroport și de la calea ferată)

d) Particularități de relief:

Platforma este plată, fără denivelări.

e) Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

În zonă există toate utilitățile:

- rețea apă potabilă;
- rețea canalizare menajeră
- rețea de energie electrică,
- rețele de transmisii date.

-rețele de transmisii date.

f) *Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:*

Nu este cazul.

g) *posibile obligații de servitudine:*

Nu este cazul.

h) *Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor imobile existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:*

Conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

i) *Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:*

Conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

j) *Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată:*

Nu este cazul.

6. DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL:

a) Destinație și funcțiuni:

- **Platforme betonate pentru 2 scene (scenă principală 100 x 20 m, scenă secundară 20 x20 m);**
- **Platformă asfaltată pentru tiruri 20 x 190 m;**
- **Zonă verde cu arbori pentru umbrire;**
- **Containere pentru comercianți, dotate cu grupuri sanitare, amplasate pe o platformă betonată, cu o terasă deasupra acestora;**
- **Containere pentru artiști, amplasate pe o platformă betonată, destinate unui număr de 40 de artiști pe zi ;**
- **Pistă perimetrală pentru motocicliști;**
- **Alei pietonale;**

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

- **Platforme betonate pentru scene (2 bucăți):**

Structuri rezistente, oferind un spațiu stabil și durabil pentru amplasarea scenelor. Vor fi turnate cu beton de clasă rutieră, cu grosime minimă conform normativelor în vigoare (ex. ≥ 18 cm) și finisate pentru aderență și scurgere eficientă a apei.

- **Platformă asfaltată pentru tiruri:**

Zonă special delimitată, acoperită cu strat compact de asfalt, destinată parcării echipamentelor sau aprovizionării rapide. Finisajul va asigura rezistență la trafic greu.

- **Zonă verde cu arbori pentru umbrire:**

Spațiu amenajat cu gazon, plante decorative și arbori, menit să ofere confort termic participanților, să îmbunătățească estetica și microclimatul spațiului.

- **Containere pentru comercianți:**

Unități modulare, instalate pentru desfășurarea activităților comerciale (vânzare de produse, suveniruri, alimentație etc.) în timpul evenimentelor.

- **Containere pentru artiști:**

Spații dedicate artiștilor pentru pregătire, relaxare și depozitare echipament. Dotate cu utilități necesare (energie electrică, izolare fonică etc.).

- **Pistă perimetrală pentru motocicliști:**

Traseu delimitat pe marginea perimetrului spațiului de eveniment, realizat din material compactat (asfalt sau beton) pentru activități de divertisment motociclistic.

- **Alei pietonale:**

Circulații pavate (pavele, beton amprentat după caz), care asigură acces facil între zonele funcționale. Amenajate pentru utilizare în condiții de siguranță, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă.

c) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției:

Amenajarea unui festival de tip Rock Fest presupune realizarea unor construcții și instalații, cu un nivel de echipare și dotare adecvat desfășurării în condiții de siguranță și calitate a unui eveniment muzical de amploare.

Nivelul de echipare, finisare și dotare al construcțiilor temporare din cadrul Rock Fest-ului trebuie să asigure:

- **Siguranța publicului, artiștilor și echipei tehnice.**
- **Calitate acustică și vizuală înaltă, adecvată pentru un festival rock.**
- **Funcționalitate și reziliență** în condiții meteo variabile și trafic intens.

d) Număr estimat de utilizatori:

70.000 persoane.

e) Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:
25 ani

f) Nevoi/solicitări funcționale:

Spațiul propus trebuie să răspundă următoarelor cerințe operaționale:

1. **Circulație și accesibilitate** – fluxuri separate pentru public, logistică, personal, rampe și alei accesibile (≥ 90 cm) pentru persoane cu dizabilități.
2. **Logistică operațională** – zone dedicate încărcare/descărcare pentru vehicule grele și containere artiști/comercianți dotate cu utilități.

3. **Facilități comerciale** – containere/standuri configurate cu electricitate și iluminat; pardoseală pentru zonele comerciale, prevenind condiții insalubre.
4. **Siguranță și urgență** – bariere și semnalistică vizibilă, puncte medicale, planuri clare de evacuare
5. **Iluminat** – iluminat ambiental și de siguranță pentru zonele principale (toaile, alei, standuri)
6. **Utilități** – alimentare stabilă cu energie (incl. generatoare), apă potabilă, canalizare/evacuare ape uzate, inclusiv soluții autonome în absența rețelelor locale
7. **Zone de confort** – spații umbrite, hidrate de apă, zone relax și activări tematice pentru participanți
8. **Comunicații** – asigurarea semnalului mobil sau a internetului prin infrastructură suplimentară; rețea Wi-Fi, sistem ticketing și POS pentru comercianți

h) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Se va face conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

i) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Pentru a răspunde eficient nevoilor beneficiarului privind organizarea și amenajarea unui festival de tip Rock Fest, este esențială definirea unor **criterii clare și măsurabile**, care să asigure:

- siguranța participanților,
- calitatea experienței muzicale,
- eficiența logistică și operațională,
- conformitatea cu reglementările legale în vigoare.

7. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII, DUPĂ CAZ A:

a) Studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:
Nu este cazul.

b) Expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:
Nu este cazul.

c) Unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:
Nu este cazul.

Prezenta Notă Conceptuală a fost întocmită în conformitate cu prevederile HG 907/2016, anexa nr.1

Verificat

Compartiment Achiziții, Fonduri Europene,
Autorizări și Investiții
Șef Serviciu,
RACOVITĂ Iulia-Cristina

Întocmit,
Compartiment Tehnic-Investiții
Bogdan Violeta